

<p>Vorlage vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung</p>	<p>Vorlage-Nr: FB61/1624/18 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.12.2018</p>						
<p>Bebauungsplan Göttingen Nr.7, 3.Änderung "Nonnenstieg Nordwest"</p> <p>- Bescheidung der Anregungen</p> <p>- Satzungsbeschluss</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Datum</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.02.2019</td> <td>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td> </tr> <tr> <td>15.02.2019</td> <td>Rat</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	07.02.2019	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	15.02.2019	Rat
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
07.02.2019	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke						
15.02.2019	Rat						

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Göttingen Nr. 7, 3. Änderung, „Nonnenstieg Nordwest“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen werden entsprechend der Anlage zu dieser Vorlage beschieden.
2. Der Bebauungsplan Göttingen Nr. 7, 3. Änderung „Nonnenstieg Nordwest“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit seiner Begründung beschlossen.
3. Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt zwischen den Straßen Nikolausberger Weg, Ludwig-Beck-Straße und Am Kreuze. Er umfasst die Flurstücke 106, 104, 103, 94, 102/5, 102/4, 127, 128/1, 102/1 sowie Teile der Flurstücke 128/2, 130 und 131 der Flur 7 der Gemarkung Göttingen.
Maßgeblich für die Abgrenzung ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs im Maßstab 1:1000.

Begründung:

Planungsanlass

Die Wohnungsgenossenschaft plant am oberen Ende des Nikolausberger Wegs ein neues Wohnquartier entstehen zu lassen. Dort befinden sich aktuell drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen aus dem Jahr 1930. Diese sind aufgrund ihres baulichen Zustands nicht mehr erhaltenswert und sollen abgebrochen

werden. Sie befinden sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen (WG). Östlich der Wohngebäude befindet sich ein Garagenhof mit 30 Garagen und an der südlichen Grundstücksgrenze vier weitere Garagen. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine fünfgeschossige Zeile (Ludwig-Beck-Straße), die bis auf Instandsetzungsmaßnahmen unverändert erhalten bleiben soll. Der bestehende Ballspielplatz und der dazugehörige Spielplatz befinden sich am Ende des Nikolausberger Weges zwischen den Wohngebäuden und sind in der Nachbarschaft beliebt.

Insgesamt ist das großzügige Areal des Plangebietes derzeit aber nicht angemessen ausgenutzt. Ziel ist es das Potenzial zur Nachverdichtung zu nutzen, ein Teil der Bestandsgebäude wie auch die Garagen abzubauen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen plant in diesem Bereich im Sinne der Innenverdichtung ein neues Wohnquartier mit 81 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu entwickeln. Den Planungen und dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der 2017 im Rahmen eines zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt wurde. Das Büro Gerber Architekten (Hamburg/Dortmund) hat den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen und erarbeitet den Entwurf abschließend. Ausschlaggebend für die Entscheidung war die Einfügung der Neubauten in die vorhandene städtische Struktur, die Durchlässigkeit für Sichtbezüge zum Wald und ins Leinetal sowie die Erfüllung der formalen Anforderungen an Wohnungsmix, -anzahl und -größen.

Geplant sind sechs Geschosswohnungsbauten mit bis zu fünf Vollgeschossen sowie Staffelgeschossen, die sich teils am Nikolausberger Weg, teils an der Bestandsbebauung Am Kreuze orientieren. Die Freiflächen sowie der Spiel- und Kinderballspielplatz werden neu geordnet und wieder im Plangebiet untergebracht. Die Spielflächen bleiben wie bisher öffentlich zugänglich und sind durch Wegeverbindungen durch das Plangebiet auch für die Nachbarschaft zu erreichen. Die notwendigen Stellplätze werden größtenteils in zwei Tiefgaragen hergestellt, die vom Nikolausberger Weg erschlossen werden. Öffentliche Stellplätze sowie einzelne private Stellplätze entstehen entlang des Nikolausberger Weges. Über die Straße Am Kreuze gibt es keine Zufahrten für Tiefgaragen oder Stellplätze für das Plangebiet. Die Grundstücke werden über den Nikolausberger Weg erschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau und für die Umsetzung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs geschaffen.

Das neu entstehende Wohnquartier soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Der zugrunde liegende Entwurf des Büros Gerber Architekten sieht sechs bis zu fünfgeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschossen vor. Die verschiedenen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sollen zwischen den Einfamilienhäusern im Süden und der fünfgeschossigen Zeile im Norden des Plangebietes vermitteln und ansteigen. Die zulässige Geschossigkeit sowie die maximalen Gebäudehöhen werden

daher für jedes Baufenster als zwingend festgesetzt. Bei der Neubebauung dürfen die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 5 NBauO der Neubauten untereinander bis zu einen Wert von 0,4 der Gebäudehöhe (H) unterschritten werden. Zu den Nachbargrundstücken müssen weiterhin Abstandsflächen von 0,5 der Gebäudehöhe (H), bzw. mindestens 3 m eingehalten werden.

Weiterhin werden das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ ergeben sich durch die Errichtung der Tiefgarage gem. § 21a Abs. 3 BauNVO sowie die Möglichkeit der Gestaltung von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Überschreitungen sind für Balkone und Terrassen um max. 1,0 m auf max. 2/3 der Breite der zugehörigen Fassadenfläche zulässig. Neben der Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auch eine Steuerung von Nebenanlagen (Spielplatz, Kinderballspielplatz) i.S. § 14 BauNVO sowie Anlagen i.S. § 12 BauNVO (Stellplätze, Tiefgaragen).

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit sichert die Zugänglichkeit der Spielflächen sowie die Querungsmöglichkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit. Auf diese Weise soll die Qualität der Frei- und Spielflächen für die zukünftigen Bewohner aber auch für die Nachbarschaft gesichert werden.

Die Grünfestsetzungen tragen ebenfalls zur Qualität bei. Es werden einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt sowie eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 2/3 der Dachflächen der obersten Geschosse, wenn diese größer als 50 m² sind. Zudem regeln Festsetzungen die Mindestanzahl an Neupflanzungen von Laubbäumen und Solitärsträuchern.

Bisheriges Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wurde gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt, da es sich um eine planungsrechtliche Änderung im beplanten Innenbereich handelt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von weniger als 20.000 m². Die Durchführung einer Vorprüfung i.S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden alle Anforderungen, die an die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gestellt werden, erfüllt.

Der Verwaltungsausschuss fasste am 12.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Göttingen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 18.01.2017 ein erster Bürgerinformationstermin statt, indem das Projekt interessierten Bürgern vorgestellt wurde. Die Inhalte des Auslobungstextes als Aufgabenstellung für den städtebaulichen Wettbewerb wurden in einem zweiten Bürgerinformationstermin vorgestellt. Fragen und Anregungen wurden beantwortet und teilweise in die

Aufgabenstellung eingearbeitet. Zudem wurden Anwohnerverepreter gewählt, die an den Jurysitzungen des Wettbewerbsverfahrens teilnehmen durften.

Das zweiphasige städtebauliche Wettbewerbsverfahren fand vom 13.04.2017 bis zum 08.09.2017 statt. Die Wettbewerbsergebnisse wurden vom 23.10.- 06.11.2017 im Foyer des Neuen Rathauses ausgestellt.

Das Wettbewerbsergebnis wurde nach Abschluss des Wettbewerbs in Teilen überarbeitet. Zudem wurde zum Entwurfsbeschluss der Geltungsbereich um das Flurstück 102/1, Flur 7, der Gemarkung Göttingen ergänzt. Dieses Flurstück befindet sich ebenfalls im Besitz der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen und schließt direkt an das Plangebiet an.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde durch den Verwaltungsausschuss am 24.09.2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß Bekanntmachung am 05.10.2018 vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Bescheidung der Anregungen

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit 28 Stellungnahmen sowie eine Unterschriftenliste mit 121 Unterschriften für den Erhalt des Spiel- und Ballspielplatzes eingegangen. Für einen Teil der Stellungnahmen wurde ein Formblatt genutzt, indem sich gegen den Wegfall des Spielplatzes ausgesprochen wurde. Dieses Formblatt wurde in Einzelfällen durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Die Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die der Vorlage als Anlage beigefügt ist, aufgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte kurz zusammengefasst.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Verbände sind drei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, die ebenfalls in der Abwägungstabelle aufgeführt sind.

Das LGLN gibt den Hinweis, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Dies wurde als weiterer Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Der Vorhabenträger hat bereits eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Der BUND sowie die Naturschutzbeauftragte der Stadt Göttingen kritisieren in Ihren Stellungnahmen die zusätzliche Flächenversiedelung, die durch die Planungen ausgelöst werden, ebenso wie den hohen Verlust von vorhanden Bäume und Pflanzen. Der Verlust könne nicht ausreichend ausgeglichen werden. Der Schutz der Grünstrukturen, der Erhalt des Spielplatzes sowie eine vollständige Dachflächenbegrünung und Tiefgaragenbegrünung werden gefordert. Der Schutz der vorhandenen Bäume sowie der Erhalt des bestehenden Spiel- und Ballspielplatzes sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts nicht möglich. Auch eine vollständige Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen ist, aufgrund der notwendigen technischen Anlagen, Zuwegungen, Terrassen und Plätze nicht möglich. Der Forderung nach einer Pflanzliste wurde gefolgt, eine Artenliste mit empfohlenen Bäumen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, forderten größtenteils den Erhalt des Spiel- und Ballspielplatzes in der bisherigen Form sowie den Schutz und Erhalt der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen. Der vorhandene Spiel- und Ballspielplatz sei, so die Einwände, einzigartig in seiner Form und Gestaltung und der geplante Ersatz sei weder in seiner Größe noch in der Form ausreichend. Die vorhandenen Strukturen seien wichtig für die Entwicklung der Kinder der gesamten Nachbarschaft. Der vorhandene Baumbestand würde einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten und der geplante Wegfall der Bäume sowie die zusätzlichen Versiegelungen des Bodens hätten negative Auswirkungen auf die Natur und das gesamte Gebiet.

Es wurden Umplanungen des städtebaulichen Konzepts gefordert und eine Variante aufgezeigt, die den Erhalt des Spielplatzes sichern würde. Mit dem Erhalt der Grünanlage des Spielplatzes und des Spiel- und Ballspielplatzes selbst hat sich die Stadt bei den Planungen zur Nachverdichtung des Areals intensiv beschäftigt. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange einschließlich der Prüfung von Alternativen, die letztendlich auch schon im Rahmen des Wettbewerbs erfolgte, hat sich die Stadt zu Gunsten des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes entschieden und auf den Erhalt der bestehenden Grünanlage verzichtet. Die Alternativvariante zum Erhalt des Spielplatzes mit der Aufgabe eines Gebäudekörpers und die Verteilung der verbleibenden Geschosse auf die anderen Gebäude ist nicht zielführend, da unter Beachtung der notwendigen Grenzabstände und der benötigten Rettungswege die Fläche der Spielanlagen sowie die vorhandenen Grünstrukturen ebenfalls zu großen Teilen entfallen würden. Zudem wäre eine massivere Bebauung und eine Zergliederung der Freiflächen die Folge.

Um den Spielplatz und Ballspielplatz zu erhalten und gleichzeitig die anderen vorgegebenen Belange und Interessen zu berücksichtigen, müsste die Zahl der geplanten Wohnungen erheblich reduziert werden. Da dies jedoch nicht den Interessen einer Nachverdichtung und der Schaffung von dringend, benötigten Wohnraum entspricht und einer kostengünstigen Bebauung zur Reduzierung der Mietpreise entgegensteht, wird eine Reduzierung der Wohnungen und eine diesbezügliche Umplanung nicht weiter verfolgt.

Des Weiteren wurde gefordert, dass hinsichtlich der vorliegenden Bodengutachten/-untersuchungen weitere Untersuchungen angestrebt werden müssen, die die angrenzende Nachbarschaft sowie die umliegende Bebauung intensiver mit einbindet. Es sollen Beweissicherungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie die Haftungsmöglichkeit des Vorhabenträgers im Schadensfall bzw. auch für Spätfolgen an Gebäuden festgelegt werden, die über die normalen juristischen Möglichkeiten hinausgehen, da sich diese lediglich auf die direkt angrenzende Nachbarschaft beschränken würden. Zudem solle durch die Stadt zur Auflage gemacht werden, welche baulichen Verfahren und Gründungsmethoden während der Bauphase angewandt werden dürfen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Basis der vorliegenden Gutachten auf die bestehenden Risiken eingegangen und auf eine notwendige geologische Begleitung der Baumaßnahme verwiesen. Seitens der Vorhabenträgerin sind weitergehende geologische Untersuchungen zum konkreten Projekt vorgesehen. Die Festsetzung von Beweissicherungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, sowie von

sonstigen Vorgaben zur Gründung oder Maßnahmen beim Bau ist planungsrechtlich nicht möglich.

Der Anregung Festsetzungen zum Schutz von Bestandgebäuden außerhalb des Plangebietes kann daher nicht entsprochen werden.

Zudem wurde von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht, dass das von der Stadt gewählte Verfahren nicht zulässig und die von der Politik gelobte Bürgerbeteiligung nicht ausreichend und frühzeitig gewesen wäre.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung und Abwägung, der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, ergaben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Lediglich der Hinweis zum Verdacht auf Kampfmittel wurde zum Satzungsbeschluss noch in die Planzeichnung aufgenommen. Daher kann der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden kleinere Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen, welche aus Hinweisen oder Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen resultieren oder einer deutlichen Darstellung von Sachverhalten dienen. Diese Anpassungen sind in der Begründung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich nicht um Änderungen oder Ergänzungen, welche gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erfordern.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

siehe Anlage

Mit der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen wurden eine Planungskostenvereinbarung sowie ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Anlagen:

- Bescheidung der Anregungen anonymisiert (öffentlich)
- Bescheidung der Anregungen (nicht öffentlich)
- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen*
- Auszug Planzeichnung
- Auszug textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung*
- Verkehrsuntersuchung*
- Bodengutachten*
- Bericht zur Untersuchung an stillgelegten Heizöltanks im Bereich Ludwig-Beck-Straße 3-5*
- Baugrunduntersuchung und –Beurteilung, Geotechnische Stellungnahme*
- Baugrunderkundung- hydrologische Betrachtung *

-
- Städtebaulicher Entwurf/Freiraumkonzept
 - Stellungnahmen Öffentlichkeit (nicht öffentlich)*
 - Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange (nicht öffentlich)*

*) aufgrund des Umfanges der Anlage ist diese der Druckversion nicht beigefügt, sondern steht beim Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung sowie im Ratsinformationssystem Allris zur Einsichtnahme zur Verfügung.